

Algunas Consideraciones Relativas Al Contrato De Compraventa (Arts. 1793-1896
DEL Código Civil Chileno) A La Luz De Una Sentencia Reciente

Some Considerations Relating To The Contract Of Sale (Arts. 1793-1896 OF THE
Chilean Civil Code) In Light Of A Recent Judgment

Munita Marambio, Renzo

Universidad del Desarrollo, Chile

renzomunita@udd.cl

López Fuentes, Luis

Universidad del Desarrollo, Chile

l.lopezf@udd.cl

Recibido: 10.10.25

Aceptado: 11.11.25

Resumen: El presente trabajo tuvo por objetivo analizar ciertas consideraciones sobre el contrato de compraventa regulado en el Código Civil chileno, enfocándose en tópicos relativos a la evicción, daño moral contractual y garantía del vendedor. Las materias antedichas fueron explicadas en atención a una sentencia reciente pronunciada por la Corte Suprema. Al respecto, en el desarrollo de esta investigación se reconoció una aplicación integral de la evicción, cuestionándose el rechazo de la indemnización por daño moral reclamado, siempre y cuando se acrecrite el perjuicio de acuerdo con la regla del onus probandi, y se discrepó de aquellas voces que limitan la obligación del vendedor a la mera entrega de la cosa, reafirmando la importancia de la transferencia del dominio a través de este contrato.

Palabras clave: Compraventa; evicción; daño moral contractual.

Abstract: The purpose of this paper was to analyze certain considerations regarding the sales contract regulated by the Chilean Civil Code, focusing on topics related to eviction, contractual moral damages, and the seller's warranty. The aforementioned matters were explained in light of a recent ruling issued by the Supreme Court. In this regard, the development of this research recognized a comprehensive application of eviction, questioning the rejection of compensation for moral damages claimed, provided that the damage is proven in accordance with the onus probandi rule. We also disagreed with those who limit the seller's obligation to the mere delivery of the property, reaffirming the importance of the transfer of ownership through this contract.

Keywords: Contract of sale; legal eviction; contractual non-economic damages.

Introducción

Son siempre diversas las consideraciones que pueden extraerse del articulado que Andrés Bello dedicó al contrato de compraventa en el Código Civil chileno, y que componen el título XXIII del Libro IV del referido texto legal. En este sentido, se ha considerado pertinente abordar algunos de sus tópicos relevantes que se ventilan en la judicatura nacional y, precisamente, en atención a una sentencia dictada por la Corte Suprema de Chile con fecha 7 de marzo de 2025, bajo el Rol 194.783-2023, caratulada “Heredia y otro con Schapira y Pérez Inversiones Limitada”. En el pronunciamiento, el máximo tribunal abordó aspectos vinculados con la evicción de la cosa objeto del contrato, del daño moral contractual y del alcance de la garantía del vendedor. Por consiguiente, el objetivo del presente trabajo consiste en explorar los aspectos antedichos y que fueron resueltos por nuestro máximo tribunal, cuyo desarrollo se compone de tres partes: Primero, se presentará en términos generales los hechos sobre los que versó la litis (I); en segundo lugar, nos referiremos a los criterios de los tribunales que conocieron del asunto (II) y; en tercer lugar, formularemos nuestras impresiones respecto de ellos (III).

Aspectos centrales

I. Los Hechos Del Caso

La génesis de la litis se originó precisamente en el contrato de compraventa que la demandada celebró el 20 de junio de 2016 a la Inmobiliaria Los Almendros Limitada. La cosa comprada correspondió a un inmueble situado en calle Colina Vista Hermosa Nº 2097, comuna de Las Condes. Sucedió que meses más tarde, la demandada Schapira y Pérez Inversiones Limitada, mediante compraventa de 3 de marzo de 2017, transfirió a Luis Cubillos Valenzuela y Patricia Heredia el mismo inmueble, procediendo a inscribirlo a su nombre. Teniendo estos últimos la calidad de poseedores inscritos en el mes de diciembre del mismo año, los compradores fueron informados que el vendedor primitivo en realidad nunca había concurrido a la venta celebrada en el año 2016, por cuando dicha operación fue suscrita fraudulentamente por un impostor, Pedro Lozano Zúñiga, posteriormente condenado por estafa y falsificación. Aconteció luego que en un procedimiento penal abreviado, el 7º Juzgado de Garantía de Santiago de Chile, condenó al autor del fraude y ordenó cancelar las inscripciones conservatorias del inmueble, incluida la de los demandantes.

De conformidad a lo anterior, los demandantes perdieron la propiedad y posesión inscrita del inmueble, quedando igualmente obligados al pago del crédito hipotecario que financiaba la compra. Inmersos en este contexto los compradores Cubillos y Heredia, demandaron a la vendedora Schapira y Pérez Inversiones Limitada (17º Juzgado Civil de Santiago, Rol C-13938-2020), solicitando restitución del precio, gastos asociados, otros perjuicios patrimoniales y daño moral, alegando que se produjo una evicción total conforme al artículo 1838 del Código Civil¹, norma que establece lo siguiente: "Hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial". La empresa por su parte se opuso a la pretensión indemnizatoria, indicando que la sede en la que se ordenó la cancelación de la inscripción fue penal y no civil, y además que al

¹ Cada vez que se refiera el Código Civil, se alude al Código Civil chileno.

no haber participado de la falsificación no había culpa ni dolo de su parte.

II. El criterio de los tribunales

El tribunal de primera instancia (17° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-13938-2020), mediante sentencia de fecha 28 de octubre del año 2022 acogió parcialmente la demanda, declarando la existencia de evicción total del inmueble, condenando a la demandada a restituir las prestaciones contempladas en la ley para el saneamiento de evicción: el precio de la compraventa, los gastos de contrato referidos a escritura, inscripciones y otros costos; y el costo de las mejoras útiles y necesarias hechas en el inmueble. Todo lo anterior con reajustes e intereses. Sin embargo, se rechazó el acápite correspondiente a la indemnización por daño moral, por cuanto no procedía en el marco legal de la evicción, y cada parte soportó sus costas. Es del caso indicar que respecto de este punto, el Código Civil dispone en su artículo 1847: “El saneamiento de evicción, a que es obligado el vendedor, comprende: 1º. La restitución del precio, aunque la cosa al tiempo de la evicción valga menos; 2º. La de las costas legales del contrato de venta que hubieren sido satisfechas por el comprador; 3º. La del valor de los frutos, que el comprador hubiere sido obligado a restituir al dueño; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1845; 4º. La de las costas que el comprador hubiere sufrido a consecuencia y por efecto de la demanda; sin perjuicio de lo dispuesto en el mismo artículo; 5º. El aumento de valor que la cosa evicta haya tomado en poder del comprador, aun por causas naturales o por el mero transcurso del tiempo. Todo con las limitaciones que siguen”.

A continuación, la Corte de Apelaciones de Santiago, por sentencia de 13 de julio de 2023 (Corte de Apelaciones de Santiago, Rol 872-2021), confirmó el pronunciamiento antes indicado, aunque revocando lo pertinente al rechazo de la indemnización por daño moral, acogiéndolo por la cantidad de 1.000 Unidades de Fomento. En la sentencia se destacó la amplitud de los términos empleados en el más arriba citado artículo 1838 del Código Civil, en el sentido que la norma habla de sentencia y no del tribunal que la pronuncia; se detuvo en el numeral 4to del artículo 1847 del Código Civil a efectos, sin embargo, de rechazar el reembolso de gastos en que los demandantes habrían incurrido en el contexto de su defensa

jurídica, así la sentencia dispuso: “la copia de la boleta emitida por el estudio jurídico Feller Abogados Limitada está dirigida a BCI y no al demandante por lo que no queda claro quién contrató los servicios jurídicos correspondientes y si bien existen comprobantes de transferencias electrónicas del demandante señor Luis Cubillos hacia el banco BCI por un monto similar, no es posible establecer con ello la relación de servicios jurídicos contratados por los demandantes. En igual sentido las boletas por estudio de antecedentes jurídicos y las tres facturas emitidas tampoco pueden servir a los fines de resarcimiento de los actores por falta de especificación acerca de la causa que motivaron su pago” (Corte de Apelaciones de Santiago, Rol 872-2021, considerando 2°). Respecto del daño moral, como se indicó, el tribunal de alzada fue de la idea de acoger la indemnización por daño moral, y dispuso que el artículo 1853 del Código Civil obliga al vendedor a restituir “todo otro perjuicio que de la evicción resultare el comprador”, teniendo por acreditada la partida indemnizatoria de acuerdo a la prueba testimonial rendida sobre el punto.

Por último, la Corte Suprema rechazó los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por la demandada, validando la sentencia impugnada en todas sus partes (Corte Suprema, Rol 194.783-2023) y relevando el alcance de la garantía de evicción a la luz de las normas generales de la responsabilidad por incumplimiento contractual del vendedor. En los puntos que nos interesan, tres son las consideraciones que estimamos interesantes. La primera de ellas atiende a la dimensión del artículo 1838 del Código Civil. En este punto el máximo tribunal dispuso: “La cuestión es si esa sentencia judicial del artículo 1838 del Código Civil debe ser aquella dictada en un juicio de reivindicación en el que haya sido citado de evicción al vendedor, y no cualquier otra dictada en un procedimiento diferente que prive de la cosa comprador. La respuesta es que no, el precepto no distingue, lo que resulta relevante para que haya evicción es que, por una sentencia judicial, cualquiera que esta sea, se prive al comprador de la cosa” (Corte Suprema, Rol 194.783-2023, considerando 8°).

La segunda, implica ingresar en la argumentación del daño moral, aunque dicha partida no figure en la nómina ofrecida por el artículo 1847 del Código, aquí señaló

la Corte: "De esta manera, a pesar de la letra del artículo 1847, así como sucede en la evicción parcial, al comprador no puede privársele del derecho a una indemnización de los daños derivados de la evicción. No existe ninguna buena razón para privarle de este derecho, muy por el contrario, al haber incumplimiento por parte del vendedor -la evicción-, sí causa daños el acreedor, éste dispone, como regla, de la pretensión indemnizatoria" (Corte Suprema, Rol 194.783-2023, considerando 15°).

La tercera, y despejado lo anterior, supone justificar que en el contrato efectivamente debían preverse daños morales por vía de incumplimiento traducido en la evicción; apartado en el que fue declarado que el destino típico del contrato celebrado "se relaciona con la satisfacción de intereses no patrimoniales, como lo es una compraventa de un vestido de novia; o la compraventa de un inmueble destinado a servir de vivienda, habitación u ocio. En estos contratos, el destino típico de su objeto se relaciona con la satisfacción de intereses más allá de los patrimoniales, de manera que si el incumplimiento lesiona dichos intereses, causando un daño moral al acreedor, el deudor -que debió prever esta consecuencia- quedará obligado a su indemnización" (Corte Suprema, Rol 194.783-2023, considerando 21°).

Como se observó, las preguntas que motivaron la intervención del órgano jurisdiccional cubren una importante gama de las aristas a las que se expone un comprador, en el sentido del riesgo que significa el que se invoquen derechos reales respecto del bien que pensó en adquirir definitivamente, y más aún, que lo pierde por la evicción total del mismo. A riesgo de ser reiterativos, las interrogantes son: ¿La evicción del artículo 1853 del Código Civil, tutela igualmente la pretensión de indemnización por daño moral sufrido por el comprador? ¿Resulta factible activar la garantía de saneamiento de la evicción, cuando la sentencia en la que se ampara, no es de reivindicación si no una dictada por un juez de garantía? ¿La acción indemnizatoria engendrada por la evicción supone un régimen de carácter especial y taxativo, limitado a las partidas consignadas en el artículo 1847 del CC?

III. Nuestro pensamiento

Revisado el contencioso reseñado, nos permitimos exponer las siguientes consideraciones. Uno de los puntos que cabe precisar desde ya es que para que proceda la evicción resulta indiferente la buena o la mala fe en la que haya incurrido el vendedor, que en virtud de su obligación legal de saneamiento debe acudir primero en la defensa del comprador perturbado en su posesión, y luego en las indemnizaciones que de conformidad al ordenamiento le corresponde asumir (Céspedes y Munita, 2023, p. 140). Dicha obligación - la indemnizatoria - es tan importante, que ni aun cuando mediante un acuerdo de voluntades el comprador haya liberado al vendedor de ella, debe entenderse que dicha renuncia también lleva consigo la restitución del pago del precio. Este supuesto, para que se dé, es del caso que concurran circunstancias específicas que en el caso no se han dado. Más allá de lo anterior, uno de los puntos que motivó el debate en este pleito es si la sentencia que ordenó la cancelación de las inscripciones a nombre del vendedor habilita o no a las indemnizaciones que por ley le corresponden. La pregunta no es del todo evidente, y revela ciertamente la astucia - aunque infructífera - del abogado de la demandada. Su planteamiento descansó en el siguiente hilo argumentativo. Considera, por una parte, que no se configuraron los presupuestos de la evicción que dispone el artículo 1838 del Código Civil, básicamente por un prurito de especialidad, debido a que la cancelación de las inscripciones se ordenó por un juez criminal, a través de una sentencia que no es resultado de un juicio reivindicitorio; y por otra, que para que se pueda activar la garantía del saneamiento resulta necesario que sea el propio vendedor el que cite al comprador de evicción, de modo que éste si pierde el juicio, o se allana, o no concurre a defenderlo, lo indemnice.

La verdad es que ambas defensas son impropias; y lo justo, tal como lo entiende la judicatura chilena, es que los términos que emplea Bello en la norma referida son lo suficientemente amplios como para aplicar un criterio de especialidad con el propósito de restringirlos. Asimismo, el artículo 1847 CC, que se refiere a las indemnizaciones para el caso de evicción, no menciona en ninguna parte el imperativo que la evicción haya tenido lugar en virtud de un juicio civil de orden reivindicatorio. Así las cosas, la garantía indemnizatoria derivada en la evicción total que afectó a los compradores es del todo procedente. Lo que la ley exige es una sentencia judicial, dicha sentencia existe, y la evicción debe ser resarcida. La demandada igualmente reprochó la aplicación del artículo 1853 del Código Civil, que se refiere a la evicción parcial, por cuanto es en virtud de esa disposición en que se le habría condenado a la indemnización del daño moral; invocando además, que acoger dicha pretensión implica salir de la disciplina estricta y especial del saneamiento de la evicción; debiendo para el evento de estimarlo como un daño resarcible acreditarse la culpa o el dolo del infractor, lo que no acontece, infringiéndose, en consecuencia, la regla de *onus probandi* consagrada en el artículo 1698 del Código. Rechazamos la exclusión del daño moral dentro del contenido indemnizatorio que se reclamó. Efectivamente, en el ordenamiento jurídico chileno hubo un tránsito respecto de la indemnización del daño moral contractual, rechazándose en una primera etapa; luego aceptándose para casos específicos (Jana y Tapia, 2004, p. 178), y finalmente, aceptándose de manera amplia aunque observándose ciertas limitaciones para que se desenvuelva (Domínguez, 2006, pp. 227-244. Un análisis de este tránsito en De la Maza y Vidal, 2018, pp. 683-690).

Avanzamos inmediatamente en nuestra apreciación, que estamos porque el daño moral sea indemnizable en materia de incumplimientos contractuales, aunque no en todos, naturalmente. Así las cosas, no basta cualquier incumplimiento contractual para que se reclame una indemnización por daño moral, sino que puede quedar sujeto a ciertas limitaciones según constata la doctrina nacional, como el caso de la previsibilidad del artículo 1558 del artículo Código Civil (Domínguez, 2000, p. 355; Cárdenas y González, 2005, pp. 181-189), a la naturaleza de la obligación o a las circunstancias que lo rodean (Domínguez Hidalgo, 2000, pp. 547-563; Domínguez Águila, 2000, pp. 173-177; Jana y Tapia, 2004, pp.192-194), o el contenido personal del contrato, atendido a que es el contrato mismo un mecanismo de distribución de riesgos entre las partes, y a través de esta delimitación de intereses, examinar la reparación del daño moral (De la Maza y Vidal, 2018, pp. 695-697; Vidal, 2013, pp. 641-661). Volviendo a la sentencia objeto de este trabajo, sobre este punto nos parece que la lectura que la Corte Suprema brinda no es la acertada. El artículo 1853 del Código Civil expresamente se está refiriendo a una contingencia de evicción parcial, y además la referencia “a todo otro perjuicio que de la evicción resultare al comprador”, que parece ser esencial en la argumentación del agravio extrapatrimonial, consideramos que debe restringirse a los daños que sufra quien siendo poseedor de buena fe sea obligado a restituir al vendedor la parte no evicta, además de la restitución del precio y del valor de frutos que el comprador hubiere sido obligado a restituir con la parte evicta, pero no en otros supuestos. Así se ha entendido por autores en nuestro medio, admitiéndose la indemnización del daño moral con ocasión de la evicción, tanto en la evicción parcial como total (Orrego, 2024, pp. 94-95). Pudiera, sin embargo, entenderse que los daños morales se han previsto en la regla consagrada en el artículo 1558 del Código Civil, cuestión que no obstante cuestionable, no fue alegada por la demandante, de modo que forma parte de la argumentación que la Corte Suprema ofrece para entender que no se ha alterado el peso de la prueba de la culpa, tal como lo alega el demandado. Nos parece que esto no es correcto.

Para que así pudiera considerarse el actor debe pedirlo expresamente, delimitando la órbita de las pretensiones que son sometidas al conocimiento del tribunal, de modo que el daño moral si se estima configurado debe ser acreditado de conformidad al artículo 1698 del Código, regla básica de *onus probandi*. En efecto, de acuerdo al principio de normalidad el daño moral en un caso como el analizado debe ser demostrado, por cuanto en nuestro entender no puede ser incorporado dentro del radio de los riesgos distribuidos por las partes en la celebración del contrato. Por lo demás, nos parecen taxativos los acápite indemnizatorios que reviste la obligación de dar derivada de un caso de evicción total, sin que aparezcan dentro de ellos los relacionados con un agravio de naturaleza extrapatrimonial.

En síntesis, ese daño puede existir, pero debe ser pedido como tal en el marco del incumplimiento contractual, lo que no se hizo, y en consecuencia acreditarse. No discutimos que aún sin dolo, es posible sostener la procedencia de la indemnización por daño moral en sede contractual, cuando desde el punto de vista de la previsibilidad, exista una efectiva lesión a intereses no patrimoniales, que exceda el ámbito del riesgo normal, tratándose en definitiva de un daño significativo. Lo que sí nos merece reparo es que en el silencio de la parte sea la Corte Suprema la que reconociendo un criterio relativo al uso o fin habitual de la cosa vendida, y la satisfacción de necesidades personales de comprador subsuma dentro de “garantía legal de evicción” la obligación del vendedor de responder plenamente por los daños contractuales, incluido el daño moral, bajo la lógica de la presunción de culpa (artículo 1547 Código Civil), previsibilidad (artículo 1558 Código Civil) y buena fe (artículo 1546 Código Civil).

En otro orden de ideas, discrepamos asimismo de la Corte Suprema en la argumentación tendiente a sostener que el vendedor solo se limitaría a entregar la cosa, no necesariamente a transferir el dominio de ella, salvo que una cláusula del contrato de compraventa así lo establezca, o que aquella pudiera inferirse desde el propósito práctico del contrato. Lo aludido corresponde a una de las discusiones clásicas en el derecho civil chileno, cuyo análisis pretende revelar cuál es en realidad la obligación del vendedor de conformidad con el art. 1824 del Código Civil: si basta la entrega de la cosa por parte del vendedor al comprador, dejándolo como poseedor útil y pacífico de la cosa (Alessandri, 2011, T.I, p. 577; Meza, 2011, pp. 57 y 58; Díez, 1988, p. 143) o si por el contrario es de la esencia que el vendedor transfiera el dominio de la cosa a aquel (De la Maza, 2012; Gorigoytí, 1962, p. 54; Ugarte, 1970, pp. 151-193), o incluso en una posición intermedia, proponen una interpretación del contrato y, atendido a su propósito práctico, la obligación del vendedor se observa como una de resultado y por tanto, mientras no se satisfaga el interés del acreedor/comprador -que se haga dueño de la cosa vendida – dicha obligación no se ha cumplido (Sobre este punto, véase Fernández, 2016, p. 101; Vidal, 2011, pp. 259 y 260; Torres, 2017, pp. 286 y ss.; De la Maza, 2012, pp. 96 y ss. Una panorámica de esta discusión puede consultarse en Céspedes y Munita, 2023, pp. 128-130).

En nuestro concepto, lo que nos parece es que el vendedor siempre se obligará a transferir el dominio, ya que a lo que se obliga técnicamente es a dar la cosa a cambio de un precio. Es lo que indica el artículo 1793 del Código Civil y reitera el artículo 1824 del mismo cuerpo legal, al referir el término tradición, dando a entender que ese es el sentido que tendrá la voz entrega que refiere la misma disposición. Así las cosas, el que la cosa sea ajena, si bien no vicia de nulidad el contrato, sí supone un incumplimiento del vendedor, que en su caso, habilitará a la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, haciendo pertinentes normas especiales como generales del capítulo de incumplimiento contractual. Pues bien, siendo lo anterior evidente, no es el camino por el que opta el actor ni la sentencia. Lo que se hace más bien en la sentencia es hacer una mixtura de argumentos que derivan de una relación de obligaciones, en su concepto

infringidas, a las que se sujeta el vendedor. Si por una parte, el vendedor está obligado a dar la cosa y su incumplimiento da lugar a la resolución del contrato de compraventa con las indemnizaciones que procedan; por otra, también se obliga a la de saneamiento, con todo su estatuto pertinente. Ambas obligaciones activan dispositivos distintos, que no deben ser entrelazados. Siendo en definitiva lo que acá ocurre. Se trata y argumenta un supuesto alegado como infracción a la obligación de saneamiento como uno en el que el aspecto medular descansa en un incumplimiento de la obligación de entregar lo que reza el contrato, que para nosotros no es de otra naturaleza que una obligación de dar.

Sin perjuicio de lo anterior, y de lo que nos parece un error en el razonamiento obligacional del vendedor por parte de la Corte, una línea queremos plasmar respecto de la argumentación que una destacada voz en la doctrina chilena expone a propósito del punto (San Martín, 2025). Se sostiene que el vendedor estaría sujeto a una obligación de garantía. En realidad, y en principio, suscribe la tesis tal como lo hace la Corte Suprema, en que el vendedor no está obligado a transferir el dominio, sino que a entregar. Su argumento central es que el vendedor no puede obligarse a trasferir el dominio de algo de lo que no es dueño, ya que se trataría de una prestación de objeto imposible, y por lo tanto ineficaz absolutamente (San Martín, 2025). No estamos de acuerdo con dicho planteamiento porque en nuestro entender, el vendedor se obliga a transferir el dominio, ni más ni menos, y no hay obligación imposible. De hecho el propio artículo 1815 del Código Civil parte de la base de entender que esa imposibilidad el legislador la tutela, al ordenar que ese contrato - el que recae sobre una cosa ajena - vale. Con todo, la opinión decanta por considerar que se está frente a una obligación de garantía, en cuyo mérito el vendedor asume el riesgo de que la cosa no sea propia, de suerte que, si en los hechos resulta no serlo, responde por el incumplimiento de su obligación, sin que pueda invocar a su respecto el caso fortuito o fuerza mayor que le impidieron conocer la realidad.

Conclusiones

La sentencia que se ha analizado en esta investigación permitió revisitar

algunos tópicos clásicos de este contrato – alcalde del saneamiento de la evicción; la indemnización del daño moral contractual y la obligación esencial del vendedor – todos los cuales se encuentran en constante discusión. Al tenor de los argumentos planteados por las partes, la decisión de la judicatura chilena, y nuestro punto de vista, obtenemos las siguientes conclusiones. En primer lugar, reconocemos el carácter amplio de la evicción, en orden a que el requisito de la sentencia judicial se extiende tanto aquellas pronunciadas por un tribunal civil, como también aquellas pronunciadas en sede penal, con la finalidad de proteger el derecho del comprador cuando éste es privado de la cosa comprada.

En segundo lugar, si bien compartimos la indemnización del daño moral con ocasión de la evicción, discrepamos de la aplicación del artículo 1853 del Código Civil como base para sustentar la reparación del daño moral contractual. Entendemos más bien, que la tendencia en nuestro ordenamiento jurídico avanzó hacia la reparación de esta clase de daño en materia contractual con ocasión del incumplimiento de una obligación. Una cuestión distinta es deslindar sus contornos para determinar cuándo se admite su reparación. En este sentido, la admisibilidad estará sujeta a criterios como los enunciados anteriormente en este trabajo, debiendo acreditarse en juicio tal como lo exige la regla del *onus probandi* del art. 1698 del Código.

Finalmente, nos inclinamos por aquellas voces que sostienen que la obligación esencial del vendedor consiste en transferir el dominio, y por tanto ella es una obligación de dar. La Corte Suprema relativiza esta obligación al limitar esta obligación a la entrega de la cosa. Estimamos que una idea como aquella desdibuja un aspecto esencial de la compraventa, cual es transferir el dominio. En esta línea, la venta de cosa ajena no es una mera contingencia que pone en movimiento la obligación de saneamiento, sino más bien, es el incumplimiento de la obligación esencial del vendedor de transferir el dominio. Por este motivo, frente al incumplimiento del vendedor, el comprador queda habilitado para demandar la resolución del contrato y la indemnización de perjuicios, no confundiéndose con la evicción que según algunos, operaría como una garantía *a posteriori*.

Referencias

- Abeliuk Manasevich, R. (2014). *Las obligaciones* (Tomo I, 6^a ed. actualizada). Legal Publishing–Thomson Reuters.
- Alessandri Rodríguez, A. (2011). De la compraventa y de la promesa de venta (Tomo I). Editorial Jurídica de Chile.
- Cárdenas Villarreal, H., y González Vergara, P. (2005). Notas sobre el daño moral: Concepto, prueba y evaluación en una reciente sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago. *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*, 12(2), 181-189.
- Céspedes Muñoz, C., y Munita Marambio, R. (2023). Contrato de compraventa. En R. Munita (Dir.), *Contratos. Parte especial* (pp. 113-182). Tirant lo Blanch.
- De la Maza Gazmuri, I. (2012). Configuración de la obligación de entregar a través de la autonomía privada: derechos de terceros. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, (39), 95-114.
- De la Maza Gazmuri, I., y Vidal Olivares, Á. (2018). *Cuestiones de Derecho de los Contratos. Formación, incumplimiento y remedios. Doctrina y Jurisprudencia*. Legal Publishing Chile.
- De la Maza, I. (2012). La obligación de transferir el dominio en la compraventa. *El Mercurio Legal*.
- Díez Duarte, R. (1988). La compraventa en el Código Civil chileno. Ediar-Conosur Ltda.
- Domínguez Águila, R. (2000). Comentarios de Jurisprudencia. Responsabilidad contractual. Ausencia de daño moral. *Revista de Derecho Universidad de Concepción*, (207), 173-177.

- Domínguez Hidalgo, C. (2000). El daño moral. Editorial Jurídica de Chile.
- Domínguez Hidalgo, C. (2006). La reparación del daño moral derivado de contrato en el derecho civil chileno: Realidad y límites. Cuadernos de Análisis Jurídico, (3), 227-244.
- Fernández Carter, M. C. (2016). La obligación principal del vendedor en la compraventa [Memoria de Prueba de Licenciatura, Universidad de Chile]. Repositorio Académico de la Universidad de Chile. <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/140858/La-obligaci%C3%B3n-principal-del-vendedor-en-la-compraventa.pdf?sequence=1>
- Gorigoytía, Ó. (1962). Alcance, Justificación y Efectos de la Venta de Cosa Ajena. Editorial Universitaria.
- Jana, A., y Tapia, M. (2004). Daño moral en la responsabilidad contractual a propósito de un fallo de la Corte Suprema de 5 de noviembre de 2001. En Cuadernos de Análisis Jurídico. Colección derecho privado (Tomo I). Ediciones Universidad Diego Portales, 171-209.
- Meza Barros, R. (2011). Manual de Derecho Civil. De las fuentes de las obligaciones (Tomo I). Editorial Jurídica de Chile.
- Orrego Acuña, J. (2024). La compraventa. Juan Andrés Orrego Acuña. <https://www.juanandresorrego.cl/index.html>
- San Martín Neira, L. (2025). De la garantía de posesión a la garantía de dominio. El Mercurio Legal.
- Torres Urzúa, R. (2017). La extensión de la obligación de entrega con cargo a la buena fe objetiva: criterios jurisprudenciales. En J. I. Contardo & I. de la Maza (Dirs.), La compraventa. Estudios (pp. 285-318). Thomson Reuters.

Ugarte, J. J. (1970). La obligación esencial del vendedor de transferir el dominio.

En T. P. Mac Hale & J. del Valle (Eds.), Estudios en Honor de Pedro Lira Urquieta (pp. 151-193). Editorial Jurídica de Chile.

Vidal Olivares, Á. (2011). El incumplimiento y los remedios del acreedor en la propuesta de modernización del Derecho de las obligaciones y contratos español. Revista Chilena de Derecho Privado, (16), 243-302.

Vidal Olivares, Á. (2013). Criterios para la procedencia de la indemnización del daño moral por incumplimiento contractual. Una mirada desde el derecho contractual. En Estudios de Derecho Civil VIII (pp. 641-661). Legal Publishing Chile.

Jurisprudencia

1. Corte Suprema, 7/03/2025, Rol 194.783-2023.
2. 17° Juzgado Civil de Santiago, 28/10/2022, Rol C-13938-2020.
3. Corte de Apelaciones de Santiago, 13/07/2023, Rol 872-2021.